

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ด้วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“**กองทรัสต์**”) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์**”) ซึ่งมีหน้าที่นำส่งงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งกองทรัสต์ในฐานะผู้ออกหุ้นกู้เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ จึงมีหน้าที่ในการจัดส่งงบการเงินต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”)

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงิน ของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2567 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2567)	นางสาวยุวณัฐ เทพทรงวัจจ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5371 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566)	นางสาวยุวณัฐ เทพทรงวัจจ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5371 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
2565 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565)	นางสาวยุวณัฐ เทพทรงวัจจ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5371 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2567 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2567)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : พันบาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2565 ตรวจสอบ	2566 ตรวจสอบ	2567 ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	46,319,379	49,824,979	50,573,551
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	331,282	279,665	351,334
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	148,529	149,605	146,428
ดอกเบี้ยค้างรับ	352	993	1,030
ลูกหนี้บริษัทประกันภัย	-	29,433	-
ลูกหนี้อื่น	1,633	1,913	8
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	2,728	-	-
สินทรัพย์อื่น	87,456	113,724	125,377
รวมสินทรัพย์	46,891,359	50,400,312	51,197,728
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,752,010	3,549,700	2,078,000
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	100,541	146,236	168,038
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	94,706	109,272	102,158
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	26,466	638	33,086
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,157,629	1,282,488	1,356,630
หนี้สินตามสัญญาเช่า	180,404	176,365	172,083
หุ้นกู้	10,331,788	11,332,132	11,407,849
หนี้สินอื่น	40,331	35,374	46,535
รวมหนี้สิน	13,683,875	16,632,205	15,364,379
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	29,213,378	29,213,378	31,311,364
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	31,118,590	31,118,590	33,196,673
กำไรสะสม	2,088,894	2,649,517	2,636,676
สินทรัพย์สุทธิ	33,207,484	33,768,107	35,833,349
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	46,891,359	50,400,312	51,197,728
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.8401	11.0231	10.9135
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	3,063,387,048	3,063,387,048	3,283,387,048

13.3 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2565 ตรวจสอบ	2566 ตรวจสอบ	2567 ตรวจสอบ
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,594,487	3,725,205	3,908,370
รายได้ดอกเบี้ย	2,810	2,795	3,703
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	4,696	12,620	16,297
รายได้จากการยืมเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	20,933	9,990	29,942
รายได้อื่น	22,072	28,524	10,356
รวมรายได้	3,644,998	3,779,134	3,968,668
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	284,461	409,621	453,583
ค่าธรรมเนียมการจัดการของทรัสต์	418,313	435,302	468,350
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	21,264	21,840	22,758
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,577	5,123	5,393
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,855	1,863	1,952
ค่าใช้จ่ายรูดบัตรเครดิตจ่าย	12,447	2,728	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	22,081	9,146	19,004
ต้นทุนทางการเงิน	361,103	399,988	439,563
รวมค่าใช้จ่าย	1,126,101	1,285,611	1,410,603
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,518,897	2,493,523	2,558,066
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	4,602	3,661	10,049
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(116,273)	354,853	(166,123)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,407,226	2,852,037	2,401,992

13.4 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2565 ตรวจสอบ	2566 ตรวจสอบ	2567 ตรวจสอบ
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,499,398	(168,776)	2,255,360
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,968,173)	117,160	(2,183,692)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(468,775)	(51,616)	71,668
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	800,057	331,282	279,666
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	331,282	279,666	351,334

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 (“งวดบัญชีปี 2565”) งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 (“งวดบัญชีปี 2566”) และงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 (“งวดบัญชีปี 2567”)

14.1 สรุปผลการดำเนินงานในงวดบัญชีปี 2567

ในงวดบัญชีปี 2567 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนกันยายน ซึ่งเป็นทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) พื้นที่ให้เช่า 30,812 ตารางเมตร รวมถึงจากการผู้เช่ารายย่อยซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินเพิ่มเติม กองทรัสต์จึงได้ลงทุนเพื่อพัฒนาอาคารโรงงาน พื้นที่ให้เช่าประมาณ 1,750 ตารางเมตร ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีจำนวนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็น 710 ยูนิต (กองทรัสต์มีการขายอาคารโรงงาน จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 3,725 ตารางเมตร) และมีพื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 2,293,611 ตารางเมตร ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.3 โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงาน 953,250 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้า 1,340,361 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 41.6 และ 58.4 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ และแบ่งเป็นการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์ 1,653,796 ตารางเมตร และการลงทุนแบบสิทธิการเช่า 639,815 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 72.1 และ 27.9 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีอัตราเช่าร้อยละ 85.8 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 85.5 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของปี 2566 และมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือประมาณ 2.0 ปี นอกจากนี้ ในงวดบัญชีปี 2567 กองทรัสต์มีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าเฉลี่ย (Renewal Rate) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 82.0

ข้อมูลสำคัญเปรียบเทียบระหว่างงวดบัญชีปี 2566 และ 2567

	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
จำนวนอสังหาริมทรัพย์ (ยูนิต)	701	710	+1.3
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	49,825	50,574	+1.5
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	2,264,774 ⁽¹⁾	2,293,611	+1.3
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	1,937,309	1,968,272	+1.6
อัตราการใช้เช่า (ร้อยละ)	85.5	85.8	+0.4

หมายเหตุ : (1) พื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 134 ตารางเมตร เนื่องจากการตรวจสอบขนาดพื้นที่ให้เช่าของทรัพย์สินเดิม และการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ทดแทนทรัพย์สินเดิมที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อัคคีภัย

14.2 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

14.2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FTREIT มีมูลค่าทรัพย์สินรวมจำนวน 51,197.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 797.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 748.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม มูลค่าประมาณ 878.0 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2567 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจากการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ทดแทนทรัพย์สินเดิมที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อัคคีภัย และการลงทุนพัฒนาอาคารโรงงาน ตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 91.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 166.1 ล้านบาท จากการสอบทานและประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี และมีการจำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 2 ไร่ มูลค่ายุติธรรมรวมประมาณ 86.1 ล้านบาท นอกจากนี้ เงินลงทุนและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และทรัพย์สินอื่นเพิ่มขึ้น รวมประมาณ 83.3 ล้านบาท ในขณะที่ลูกหนี้บริษัทประกันภัยลดลงจำนวน 29.4 ซึ่งกองทรัสต์ได้รับการชำระค่าชดเชยจากบริษัทประกันภัยแล้วในงวดบัญชีปี 2567

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 FTREIT มีมูลค่าทรัพย์สินรวมจำนวน 50,400.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,508.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 เมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,505.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมมูลค่าประมาณ 3,191.6 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2566 รวมทั้งมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 354.9 ล้านบาท จากการสอบทานและประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี อย่างไรก็ตาม ในงวดบัญชีปี 2566 FTREIT มีการจำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 ไร่ มูลค่ายุติธรรม 66.8 ล้านบาท

14.2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FTREIT มีหนี้สินรวมจำนวน 15,364.4 ล้านบาท ลดลง 1,267.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.6 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 1,396.0 ล้านบาท โดยการลดลงดังกล่าวเกิดจากในช่วงเดือนธันวาคม 2566 กองทรัสต์ได้รับเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมโดยจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไปซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม และนำเงินดังกล่าวชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นให้แก่สถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย และเงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ เพิ่มขึ้นรวมประมาณ 128.4 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 FTREIT มีหนี้สินรวมจำนวน 16,632.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,948.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.5 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 2,798.0 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นและหุ้นกู้จำนวน 1,797.7 ล้านบาท และ 1,000.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการกู้ยืมข้างต้นมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ การชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ครบกำหนด นอกจากนี้ มีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ เพิ่มขึ้นรวมประมาณ 170.6 ล้านบาท

เงินกู้ยืมและหุ้นกู้

ในงวดบัญชีปี 2567 กองทรัสต์มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 2,000.0 ล้านบาท และมีการเบิกใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 4,268.0 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด และชำระคืนหนี้สินระยะสั้นที่ครบกำหนด อีกทั้งยังมีการชำระหนี้ด้วยเงินทุนที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตามที่ได้กล่าวข้างต้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้สุทธิรวมทั้งสิ้น 13,485.8 ล้านบาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้และการกู้ยืม) โดยมีการลดลงของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 1,396.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ทั้งนี้ อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 อยู่ที่ร้อยละ 29.5 และร้อยละ 26.5 ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ร้อยละ 35 (สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน) และร้อยละ 60 (สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน) อนึ่ง การดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้สำหรับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขของการกู้ยืมตามสัญญาที่กองทรัสต์ได้ทำกับสถาบันการเงิน

ในงวดบัญชีปี 2566 กองทรัสต์มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 1,500.0 ล้านบาท และมีการเบิกใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 3,782.8 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวก่อนกำหนด และชำระคืนหนี้สินระยะสั้นที่ครบกำหนด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้สุทธิรวมทั้งสิ้น 14,881.8 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 2,798.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ทั้งนี้ อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 25.8 และร้อยละ 29.5 ตามลำดับ

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2567

อัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมที่สำคัญ

อัตราส่วน	ณ 30 กันยายน	
	2566	2567
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (เท่า)	0.53	0.46
อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (ร้อยละ) ^{(1) (2)}	29.54	26.50
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	5.14	4.50
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	36.28	33.06
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า) ⁽³⁾	7.24	6.82

หมายเหตุ :

- (1) การกู้ยืมเงิน หมายความว่ารวมถึง การออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาที่มีสาระ (Substance) ที่เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน โดยไม่นับรวมภาระหนี้สินอื่น ๆ
- (2) ผู้ออกหุ้นกู้ (FTREIT) จะดำรงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้
- (3) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย = (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + ต้นทุนทางการเงิน + ค่าใช้จ่ายลดบัญชีดีดจ่าย) / ต้นทุนทางการเงิน

14.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 35,833.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,065.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้น

ของทรัสต์สินจากการลงทุนเพิ่มเติม และการเพิ่มขึ้นของเงินทุนที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 33,768.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 560.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยสาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น 560.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากกำไรของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนและกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

14.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

14.3.1 รายได้จากการลงทุน

รายได้รวมของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2567 มีจำนวน 3,968.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 189.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 จากปีก่อนหน้า โดยมีรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 3,908.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 183.2 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของทรัสต์สินเดิม ได้แก่ อาคารโรงงาน ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 88.6 จากร้อยละ 86.1 ในงวดบัญชีปี 2566 และจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากทรัสต์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2566

รายได้รวมของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2566 มีจำนวน 3,779.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 134.1 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 จากปีก่อนหน้า โดยมีรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 3,752.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 130.7 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากกองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของทรัสต์สินเดิม ได้แก่ อาคารโรงงาน ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 84.8 ในปี 2565 เป็นร้อยละ 86.1 ในปี 2566 และจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจาก ทรัสต์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2566 รวมถึงการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากทรัสต์สินที่ทยอยลงทุนเพิ่มเติม ในงวดบัญชีปี 2565 เต็มทั้งปี และรายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่าจำนวน 12.6 ล้านบาท ซึ่งมาจากทรัสต์สินที่ลงทุน จากกลุ่มบริษัท FPT โดยเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาลงทุน

14.3.2 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2567 มีจำนวน 1,410.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 125.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนการเช่าและบริการ อาทิ ค่าปรับปรุงทรัสต์สิน ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับทรัสต์สิน เป็นต้น รวมถึงค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มจำนวนทรัสต์สินจากการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติม และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตามสถานะของตลาดเงิน

ค่าใช้จ่ายในงวดบัญชีปี 2566 มีจำนวน 1,285.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 159.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.2 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนการเช่าและบริการ จำนวน 409.6 เพิ่มขึ้น 125.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.0 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากภายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 คลี่คลายลง มีผู้เช่าเข้ามาเช่าอาคารโรงงานของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น กองทรัสต์จึงมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัสต์สินให้พร้อมใช้งานและมีสภาพที่ดีก่อนที่ผู้เช่าจะเข้าใช้พื้นที่ตามมาตรฐานที่กองทรัสต์กำหนดไว้ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการพัฒนาทรัสต์สินเพื่อตอบสนองความต้องการ

ของผู้เข้าทรัพย์สินทางด้านอาคารเขียวหรืออาคารประหยัดพลังงาน อาทิเช่น การเปลี่ยนหลอดไฟเป็นชนิด LED การเปลี่ยนสุขภัณฑ์เป็นรุ่นประหยัดน้ำ เป็นต้น นอกจากนี้ มีค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ซึ่งเพิ่มขึ้น ตามรายได้ค่าเช่าและบริการ และจำนวนทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมถึงการเพิ่มขึ้นของ ต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นตามสถานะของตลาดเงินในปัจจุบัน

14.3.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กำไรจากการลงทุนสุทธิของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2567 มีจำนวน 2,558.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 64.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น ตามที่กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ในงวดบัญชีปี 2567 กองทรัสต์มีขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 156.1 ล้านบาท (สาเหตุหลักจากการขาดทุนจากการสอบทานมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจำนวน 166.1 ล้านบาทตามที่ได้กล่าวข้างต้น แต่มีกำไรสุทธิจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 10.0 ล้านบาท) ในขณะที่ในงวดบัญชีปี 2566 มีกำไรสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 358.5 ล้านบาท ส่งผลให้ในปีบัญชี 2567 FTREIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 2,402.0 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 450.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.8

กำไรจากการลงทุนสุทธิของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2566 มีจำนวน 2,493.5 ล้านบาท ลดลง 25.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.0 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการต้นทุนการเช่าและบริการ ค่าธรรมเนียม การจัดการกองทรัสต์ และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมาข้างต้น อนึ่ง ในงวดบัญชีปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 358.5 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 2,852.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 444.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.5

14.4 แนวโน้มในอนาคต

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกจะเริ่มเผชิญกับความท้าทายจากผลของนโยบายทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมของสหรัฐอเมริกาที่เร่งตัวมากขึ้นหลังจากที่ โดนัลด์ ทรัมป์ ชนะการเลือกตั้งและกลับเข้ามารับตำแหน่งประธานาธิบดีสหรัฐอเมริกาอีกครั้ง โดยมีแนวโน้มนโยบายที่จะปฏิรูปเศรษฐกิจ การปรับลดภาษี การลดบทบาทในสงครามยูเครน-รัสเซีย รวมถึงการลดอัตราเงินเฟ้อ อย่างไรก็ตาม นโยบายการค้าที่ตั้งเป้าจัดเก็บภาษีสินค้านำเข้าจากจีนที่ระดับที่สูงขึ้น รวมถึงสินค้านำเข้าจากประเทศอื่นซึ่งจะมีผลทำให้เพิ่มความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่อภาพรวมเศรษฐกิจของโลก อย่างไรก็ตามแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ยังคงมีทิศทางขยายตัว โดยมีปัจจัยสำคัญจากภาคการท่องเที่ยว การบริโภคของภาคเอกชน และการเติบโตของภาคการส่งออกที่ส่งผลเชิงบวกต่อการลงทุนของภาคเอกชนในอนาคต นอกจากนี้ นโยบายการกีดกันทางการค้าของสหรัฐอเมริกา จะยังหนุนให้เกิดการย้ายฐานการผลิตตามนโยบาย China Plus One ซึ่งยังคงเป็นมุมมองเชิงบวกต่อภาพรวมของเศรษฐกิจไทย และธุรกิจของ FTREIT ในอนาคต

สำหรับปีงบประมาณ 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยสถานะเศรษฐกิจโลกที่จะส่งผลกระทบต่อภาพรวมเศรษฐกิจของไทย ซึ่งจะมีทั้งปัจจัยเชิงบวกและปัจจัยที่ทำลายต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทางด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้กลยุทธ์เชิงรุกในการบริหารจัดการทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ (Active asset management) อันได้แก่ ใช้ประโยชน์จากสถานการณ์การย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีน ในการดึงดูดผู้ประกอบการที่ย้ายฐานการผลิตให้มาเช่าโรงงานของกองทรัสต์ในทำเลยุทธศาสตร์ภาคการผลิตอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ในส่วนของคลังสินค้า

ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเพิ่มความยืดหยุ่นในการปล่อยเช่าให้สอดคล้องกับธุรกิจโลจิสติกส์ที่มีความผันผวนมากขึ้น เพื่อให้สามารถเพิ่มอัตราเช่าแก่ทรัพย์สินกองทรัสต์ได้ อีกทั้งผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการต่อเนื่องในการปรับปรุงคุณภาพของทรัพย์สิน ตลอดจนการลงทุนพัฒนาอาคารใหม่ และการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินในทำเลยุทธศาสตร์ที่ให้ผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวจากทั้งกลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส และกลุ่มบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีแผนจำหน่ายทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติ และผลการดำเนินงานต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ในราคาที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์ ซึ่งนอกจากจะช่วยเพิ่มอัตราการเช่าภาพรวมของพอร์ตโฟลิโอแล้ว ยังช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัพย์สิน และนำรายได้จากการขายทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่ให้ผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว หรือ พิจารณานำไปชำระหนี้ของกองทรัสต์ได้

โดยแผนการดำเนินงานทั้งหมดข้างต้นนี้ จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารพอร์ตโฟลิโอให้มากขึ้น เพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ และสร้างประโยชน์ผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างสม่ำเสมอในระยะยาว

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ความเห็นของทรัสต์

4 พฤศจิกายน 2567

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้แต่งตั้ง บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับดำเนินงาน
ในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เห็นว่า บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท
แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ใน
สัญญาก่อตั้งทรัสต์และภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

(นายวรวัชชัย เหลืองสุรวงษ์)

ผู้อำนวยการอาวุโส

(นายชูเกียรติ วิริยะกอกิจกุล)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ